

Webinaire le dispositif Rénov'Occitanie en copropriété

6 février 2024

toulouse
métropole



L'aide à la rénovation énergétique



avec



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598

Sommaire



- **Qui sommes nous ?**
- **Présentation Rénov'Occitanie**
- **Les dispositifs Rénov'Occitanie :**
 - **L'audit global**
 - **L'accompagnement AMO**
 - **Les offres de financements**

Qui sommes-nous ?



Un réseau national France Renov' 450 guichets coordonnés à l'échelle régionale 31 guichets Renov'Occitanie

Toulouse Métropole Renov' ... Le guichet qui intervient sur les 37 communes de la Métropole

Mission de service public portée par Toulouse Métropole avec le soutien de la Région

Conseils - gratuits et indépendants - sur toutes questions relatives à l'énergie dans le logement



Qui sommes-nous ?

Ouverture de la maison de l'énergie depuis février 2022

1 allée Jacques Chaban-Delmas - 31500 Toulouse
(sous l'arche Marengo en face de la médiathèque)

Pour nous joindre :

- ✓ Tel : 05 34 24 59 59
(ligne dédiée aux copropriétés tous les matins du mardi au vendredi)
- ✓ mail : renov.copro@toulouse-metropole.fr
- ✓ Nouveau : RDV réservées copropriétés 4 fois /mois
(4 créneaux d'1h30)

Nos sites internet :

- ✓ le [site CoachCopro](#), centre de ressources et de partage sur les projets de rénovation en copropriété
- ✓ le [site Toulouse Métropole Rénov](#) où l'on retrouve les informations principales sur les aides financières ainsi que les actions du guichet pour les copropriétés



Qu'est ce que Rénov'Occitanie ?



- Un programme pour promouvoir et favoriser la rénovation énergétique des logements privés de la Région Occitanie
- Un accompagnement complet du projet de rénovation énergétique de votre copropriété, avec une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- Une offre de financement à taux bonifié pour les particuliers et les copropriétés



Nouveau marché lancé depuis avril 2023 pour 4 ans

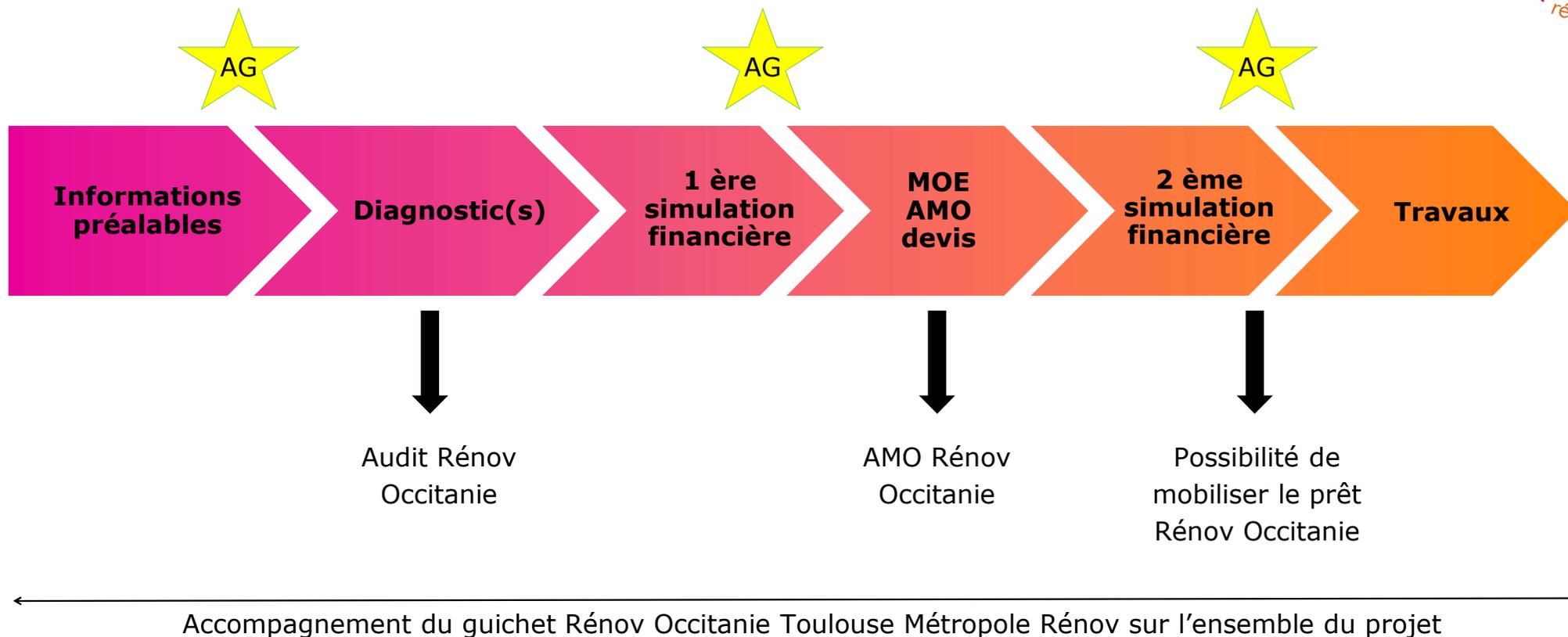
*En attente précisions pour 2025 suite à l'arrivée des MAR
(Mon accompagnateur Renov)*

Pourquoi envisager un projet de rénovation énergétique ?



- Améliorer votre confort, en hiver comme en été.
- Réduire vos consommations énergétiques, et donc réaliser des économies de charges !
- Améliorer et pérenniser la valeur patrimoniale de l'immeuble et de votre bien : un logement dans un immeuble bien entretenu, bien isolé, avec des charges maîtrisées se vendra ou se louera mieux.
- Faire face à des obligations réglementaires (obligation d'embarquer les travaux de rénovation énergétique, interdiction de remise en location des passoires thermiques...)
- Bénéficier d'aides financières cumulatives

Chronologie générale



Les dispositifs rénov'occitanie



- **L'audit global**
- L'accompagnement AMO
- Les offres de financements

L'audit global Rénov'Occitanie : Pour quoi faire ?



L'audit global :
**Un outil
indispensable d'aide
à la décision**

OBJECTIFS



Effectuer un bilan architectural et énergétique de l'état actuel du bâtiment



Faire la synthèse entre les besoins en rénovation simple, le potentiel d'amélioration énergétique et environnementale du bâtiment, et les besoins et attentes des habitants



Aboutir à la préfiguration d'un programme de travaux cohérent et hiérarchisé dans le temps, assorti d'estimations financières



L'audit global Rénov'Occitanie : Mission de base

- Consultation des occupants : ressentis, confort...
- Examen du site, des bâtiments et des systèmes (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, ventilation et électricité)
- Chiffrage des consommations énergétiques réelles, étude réglementaire et simulation thermique dynamique
- Préconisations d'amélioration et proposition de 3 scénarios de travaux
 - Travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment
 - 40% d'économie d'énergie primaire minimum
 - 50% d'économie d'énergie primaire pour être sur une même base que les aides financière de l'état
- + étude possibilité d'installation ENR photovoltaïque et borne de recharge électrique
- Pour chaque scénario : chiffrage des travaux et plan de financement intégrant toutes les aides mobilisables
- Cahier des charges de consultation de maîtrise d'œuvre : en fonction des orientations données par les copropriétaires sur le choix d'un scénario de travaux

L'audit global Rénov'Occitanie : Mission plans



Pour réaliser un audit avec la méthode STD (simulation thermique dynamique), il faut des plans de bonnes qualités :

- Si qualité suffisante : pas de mission « plans » à prévoir dans la prestation
- Si qualité insuffisante : la mission « plans » devra être intégrée au vote

La nécessité de prendre la mission plans sera définie avant l'AG

L'audit global Rénov'Occitanie : Missions complémentaires



Elles ne mobilisent pas de mission de contrôle technique et n'ont pas de caractère réglementaire.

Elles visent à établir un état des lieux de l'existant en donnant un avis se basant sur des constats visuels (pas de sondages) et formuler des propositions de mise ou norme ou d'amélioration

- **Diagnostic amiante** : une recherche de présence potentielle de matériaux contenant de l'amiante sera effectuée sur la base de constats visuels
- **Rapport sur la sécurité électrique** : avis sur les installations électriques des Parties Communes, identification des non-conformités par rapport à la norme actuelle, et des points présentant des risques de sécurité
- **Rapport sur la sécurité incendie** : avis sur les dispositions existantes vis-à-vis de la réglementation incendie dans les PC (encloisonnement cage d'escalier, encoffrement gaines palières, réaction au feu des parois, portes coupe-feu..)

L'audit global Rénov'Occitanie : Missions complémentaires



- **Rapport sur la structure du bâti** : avis sur la base de constats visuels des désordres structurels majeurs (fissures , infiltrations, fragilité sous-sol, solidité de gardes corps, état des balcons et des façades...)
- **Rapport accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite** : avis sur l'état existant du bâtiment vis-à-vis des dispositions d'accessibilité des PMR (contrôles d'accès, obstacles ponctuels, mains courantes, confort visuel, effort d'ouverture des portes, mises aux normes de logements en RDC, implantation d'un ascenseur...)
- **Rapport sur les problématiques acoustiques** : réalisation d'un diagnostic acoustique (isolement acoustique vis-à-vis des bruits extérieurs et isolement acoustique entre logements, bruit des équipements dans les logements, réverbérations des circulations intérieures...)

L'audit global Rénov'Occitanie : option 4^{ème} scénario



Deux possibilités d'utilisation :

- Compléter les trois scénarios réalisés : Ce quatrième scénario serait rendu pertinent dans des cas particuliers où il serait nécessaire d'étudier une variante ou mettre en relief un élément de comparaison discriminant permettant à la copropriété de se positionner
- Mise à jour travaux post audit : Suite au vote favorable d'un scénario de travaux proposant un gain énergétique d'au moins 40% et de la mission d'AMO AREC (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) pour reprendre plus en détail le programme de travaux → recalcul des gains en kWh, kWh/m².an, en % et en euros - par bâtiment et au global dans le cas où la copropriété serait composée de plusieurs bâtiments.

L'audit global Rénov'Occitanie : Mission DPE collectif



Depuis 2021 dans le cadre de la loi Climat & Résilience, il y a l'obligation de mettre au vote un DPE collectif quelque soit la taille de la copropriété (calendrier échelonné en fonction du nombre de lots)

L'AREC vient d'intégrer cette mission pour :

- Permettre aux copropriétés de répondre à cette obligation réglementaire
- Ne pas passer à côté d'une étude énergétique de qualité : l'audit
- Mutualiser les données recueillies



L'audit global Rénov'Occitanie : Tarifs & délais

Calendrier prévisionnel de réalisation d'un audit : ± 7 mois maximum

- Organisation de la réunion de lancement: 2 mois environ après la commande de l'audit
- Réunion de présentation du rapport intermédiaire: 2 mois après la réunion de lancement
- Réunion de présentation du rapport final: 3 mois après la présentation du rapport intermédiaire

	Tarif par lot habitation
Mission de base : audit	90 € TTC
Réalisation des plans	20 € TTC
Autre mission complémentaire	10 € TTC
Option 4ème scénario	10 € TTC
DPE collectif	20 € TTC

L'audit global Rénov'Occitanie : Livrables et réunions



4 livrables sont prévus dans le cadre de l'audit :

- Un rapport intermédiaire présentant les conclusions de l'examen des bâtiments et l'état initial
- Un rapport final incluant l'analyse de l'état initial par rapport au théorique, et les propositions de scénarios de travaux
- Un rapport synthétique tel qu'il est présenté à l'article 10 de l'arrêté du 28 février 2013
- Le fichier source de la simulation thermique dynamique

4 réunions seront organisées a minima :

- 1 réunion de lancement
- 1 réunion de présentation du rapport intermédiaire
- 1 réunion de présentation du rapport final devant le conseil syndical et/ou les copropriétaires
- 1 réunion de présentation de l'audit à l'AG

L'audit global Rénov'Occitanie : Procédure conseillée



La prestation proposée comporte des options, plans et missions complémentaires, qui influent sur le coût.

Il est nécessaire de l'anticiper pour que l'AG n'ait à se prononcer qu'une seule fois.

Sur notre site internet vous trouverez une résolution type d'AG ainsi qu'un document préparatoire pour dimensionner correctement le coût de l'audit,

Concernant les plans, deux possibilités :

- La copropriété transmet à l'AREC via le guichet avant le vote en AG les documents et plans disponibles pour avis
- La copropriété fait voter à l'AG un mandat au conseil syndical de 20€ x nombre de logements pour le cas où la qualité des plans soit insuffisante et que la réalisation soit indispensable

L'audit global Rénov'Occitanie : Procédure conseillée



Pour le choix d'éventuelles missions complémentaires, nous vous proposons de suivre la démarche suivante :

Suite au 1^{er} contact avec Toulouse Métropole Renov et le remplissage du formulaire de demande, prévoir une réunion de travail avec syndic et conseil syndical pour décider si :

- C'est le syndic et le conseil syndical qui choisissent les missions complémentaires → mise au vote d'une prestation et d'un montant à l'AG

OU

- Les missions complémentaires sont discutées et décidées en AG (prévoir une résolution par mission)

L'option 4^{ème} scénario peut être prise en même temps que l'audit ou à l'AG suivante lors du vote d'un scénario de travaux et de l'AMO

L'audit global Rénov'Occitanie : Procédure conseillée



Une fois la copropriété en possession de son PV d'AG validant :

- Le principe de l'audit pour 90€/logement
- La réalisation (ou pas) des plans ou le mandat au CS si nécessaire
- La liste et le montant associé des missions complémentaires choisies
- La réalisation du DPE collectif

Envoyer tous ces éléments + un formulaire d'information à Toulouse Métropole Renov qui en informe l'AREC.

L'AREC peut alors éditer le contrat définitif et le proposer pour signature (syndic plus éventuellement CS)

L'audit global Rénov'Occitanie : Les prestataires



Pour la réalisation des audits globaux Rénov'Occitanie, l'AREC a sélectionné des groupements de prestataires regroupant l'ensemble des compétences nécessaires :

- Bureau d'étude technique,
- Architecte,
- Economiste de la construction

Sur notre territoire Toulouse Métropole il y a trois groupements sélectionnés, vous n'avez pas le choix du prestataire qui se fait selon une règle d'attribution indépendante de l'AREC

Les dispositifs Rénov'Occitanie



- L'audit global
- **L'accompagnement AMO**
- Les offres de financements

L'accompagnement AMO : Généralités



Une assistance à maîtrise d'ouvrage (ou AMO) indispensable à la réussite du projet

- Pour fédérer l'ensemble des acteurs
- Pour faire aboutir le projet de rénovation énergétique de la copropriété
- Pour mobiliser les aides (MPR copropriété) et faciliter les financements

L'accompagnement AMO Rénov Occitanie



Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage répondant aux attentes de MPR Copropriété

- **Accompagnement technique :**
 - Assistance à la sélection d'un MOE
 - Accompagnement dans les relations avec les MOE et le suivi des travaux
- **Accompagnement social :**
 - Enquête sociale
 - Accompagnements individuels
- **Accompagnement financier :**
 - Plan de financement mis à jour à chaque étape du projet
 - Accompagnement au montage des dossiers de subventions collectives et individuelles (dont les primes de TM)
 - Accompagnement au montage du prêt rénov'occitanie

L'accompagnement AMO



Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage répondant aux attentes de MPR Copropriété

Démarche générale, deux possibilités :

- Devis de la prestation à demander (prestataire privé), subvention ANAH de 50% sur le montant HT dans la limite d'un plafond par lot
- AMO Renov'Occitanie, 480 €TTC par lot principal fixe, pour les copropriétés < 100 lots
Non éligible à la subvention ANAH (pourra évoluer)

L'accompagnement AMO : Procédure conseillée



Procédure de mobilisation de l'AMO

Pour mobiliser l'AMO, Toulouse Métropole Renov propose un accompagnement à la demande et à l'analyse d'autres propositions des autres prestataires AMO référencés par l'ANAH

La liste des AMO agréés pour MPR copropriété sur le département, dont l'AMO Renov'Occitanie, est disponible sur notre site internet.

L'accompagnement AMO : Procédure conseillée



Procédure de mobilisation de l'AMO avec AREC Occitanie

- Si l'audit a été réalisé hors parcours AREC R'O : vérifier que l'auditeur est certifié RGE et que le scénario de travaux retenu propose un gain énergétique d'au moins 40%
- Récupération du PV d'AG validant à minima les 2 décisions suivantes :
 - vote d'une mission d'AMO correspondant à la proposition de l'AREC Occitanie
 - vote du principe du scénario de travaux choisi proposant un gain énergétique d'au moins 40%
- Envoi à Toulouse Métropole qui fait suivre à l'AREC qui établira un contrat qui sera envoyé pour signature électronique.

Les dispositifs rénov'occitanie



- L'audit global
- L'accompagnement AMO
- Les offres de financements



Les offres de financements : Le prêt collectif

Général : Avantages d'un Prêt Collectif :

Des conditions d'octroi plus souples car le prêt est rattaché au logement et non à la personne :

- **Pas de limite d'âge pour adhérer au prêt collectif** (cas des emprunteurs retraités confrontés à la limite d'âge sur prêts conso et immo).
- **Une analyse simplifiée** est effectuée pour les copropriétaires.
- **Opération sécurisée** : seuls les copropriétaires volontaires sont intégrés . En cas d'impayé d'un copropriétaire, il n'y pas de solidarité entre emprunteurs

Le prêt Renov Occitanie : Consciente des freins budgétaires pour massifier les rénovations énergétique sur son territoire, la Région Occitanie met en œuvre une solution de prêt collectif, à taux maîtrisé.

Pour tout renseignements : Pret-renovoccitanie@arec-occitanie.fr - 05 62 72 71 00

Principaux critères d'éligibilité :

- Gain énergétique >40%
- Le projet ne génère pas une augmentation des charges > 50 %
- Taux de propriétaire occupant > 30 %
- Ressources suffisante ; taux d'impayé < 10 % ; ne pas être inscrit au fichier national « incident paiement » de la BNF.



Les offres de financements : Le prêt collectif

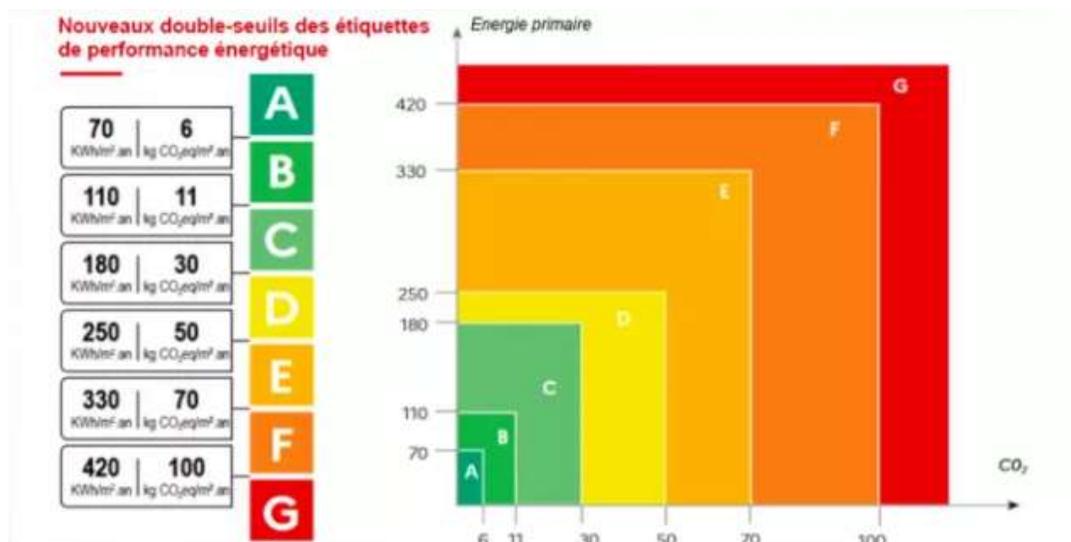
Le prêt Collectif													
Objectifs	Financer le reste à Charge avec un minimum de 40 % d'économies d'énergie primaire												
Pour qui ?	Propriétaires bailleurs / Propriétaires Occupants d'un logement en Occitanie												
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> • Une gestion allégée : 1 seul prêt, avec des prélèvements mensuels automatiques sur le compte personnel de chaque copropriétaire souhaitant participer à l'emprunt • Des durées au choix pour chaque copropriétaire de 1 à 20 ans ; 2 Copropriétaires participant au minimum • Crédit à taux Fixe (sans variabilité du taux en fonction du scoring) • Plafond Prêt : 75 000 €/copropriétaire. 												
Taux nominal	<table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">Maturité (années)</th> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">5</th> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">10</th> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">12</th> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">15</th> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Taux applicable</td> <td>2,54%</td> <td>2,55%</td> <td>2,58%</td> <td>2,58%</td> <td>2,61%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">Ou 0,5 % pour l'atteinte du niveau BBC rénovation</p>	Maturité (années)	5	10	12	15	20	Taux applicable	2,54%	2,55%	2,58%	2,58%	2,61%
Maturité (années)	5	10	12	15	20								
Taux applicable	2,54%	2,55%	2,58%	2,58%	2,61%								
Spécificité	<p>Une caution obligatoire mais non solidaire entre les copropriétaires en cas d'incident de paiement. Pour les prêts collectifs proposés par Rénov'Occitanie, en cas de défaillance d'un copropriétaire l'organisme de caution se retournera uniquement contre le copropriétaire défaillant</p> <p>Pas d'obligation de domiciliation bancaire auprès de Rénov'Occitanie. Vous conservez votre compte bancaire personnel.</p>												

Les offres de financements : Le prêt collectif



Nouveau taux bonifié entré en vigueur le 01/11/2022 :

- **Taux de 0,5 %**
- Pour les copropriétés dont le programme de travaux permet d'atteindre la classe énergétique A soit $< 70 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$ ET $< 6 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2.\text{an}$ pour le nouveau DPE 5 usages





Les offres de financements : Exemples de montants

• Taux de 0,5 %

Coût travaux	Mensualité hors garantie (pour durée 7 ans)	Mensualité hors garantie (pour durée 10 ans)	Mensualité hors garantie (pour durée 12 ans)	Mensualité hors garantie (pour durée 15 ans)	Mensualité hors garantie (pour durée 20 ans)
5 000,00 €	60,58 €	42,73 €	35,78 €	28,84 €	21,90 €
10 000,00 €	121,17 €	85,45 €	71,56 €	57,68 €	43,79 €
15 000,00 €	181,75 €	128,18 €	107,34 €	86,51 €	65,69 €
20 000,00 €	242,34 €	170,90 €	143,13 €	115,35 €	87,59 €

• Autres taux

Coût travaux	Mensualité Hors garantie (pour une durée de 5 ans)	Mensualité Hors garantie (pour une durée de 7 ans)	Mensualité Hors garantie (pour une durée de 10 ans)	Mensualité Hors garantie (pour une durée de 12 ans)	Mensualité Hors garantie (pour une durée de 15 ans)	Mensualité Hors garantie (pour une durée de 20 ans)
5 000 €	88,83 €	65,06 €	47,25 €	40,41 €	33,53 €	26,76 €
10 000 €	177,65 €	130,11 €	94,50 €	80,82 €	67,06 €	53,53 €
15 000 €	266,48 €	195,17 €	141,75 €	121,23 €	100,58 €	80,29 €
20 000 €	355,30 €	260,23 €	188,99 €	161,64 €	134,11 €	107,06 €



Les offres de financements : La caisse d'avance

	La caisse d'avance de subvention
Objectifs	Permet d'obtenir l'avance de certaines subventions
Pour qui ?	Ménages modestes et très modestes selon barème de l'ANAH
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prêt amortissable de 42 mois. ➤ Le ménage à 18 mois pour rembourser l'aide (au-delà le prêt devient amortissable) ➤ Montant max emprunt : 20 000 €. ➤ Pas de frais de remboursements anticipés partiel ou total ➤ Frais de dossiers : <ul style="list-style-type: none"> - Gratuit pour ménages ANAH « très modestes » - 50 € prêts d'un montant < à 2500€ - 100 € prêts d'un montant > à 2500€
Taux nominal	0 %
Spécificité	signature d'un mandat (subrogation) pour percevoir les subventions



Pour résumer

- L'audit n'a pas pour but de répondre aux obligations réglementaires imposées par l'état, il est pensé pour être un outil indispensable d'aide à la décision, pour faire émerger un projet
- Coté obligation réglementaire, si le DPE collectif est pris en mission complémentaire il restera le PPPT à prévoir
- Vous n'avez pas le choix du BET : signature contrat avec l'AREC puis bon de commande avec un des 3 bureaux d'études retenus dans le marché
- Nous serons présents, dans la mesure du possible, durant toute la mission d'audit
- Si la copropriété vote un des scénarios de l'audit, il faudrait à minima voter les prestations de l'AMO pour enchaîner sur l'accompagnement aux travaux → Anticiper les demandes de devis de ce prestataire pour tout voter à la même AG
- L'AMO renov occitanie vous aidera à choisir le MOE (Maitrise d'œuvre)
- **Le MOE devra faire un diagnostic plus précis du bâtiment et des travaux du scénario pour pouvoir préparer la phase travaux : reprise du diagnostic, écriture du cahier des charges, consultation des entreprises**



Merci pour votre attention !

Temps pour les questions
posées sur le tchat